

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Horváth Ádám Zsolt** (születési hely és idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakcím: [REDACTED], ajtó, adóazonosító jel: [REDACTED], személyi azonosító jel: [REDACTED]), mint Eladó /továbbiakban: **Eladó**"/

Másrészről **Janakakiszt Dimitrioszné** (születési név: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakcím: [REDACTED], ajtó, személyi azonosító szám: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], állampolgárság: [REDACTED]), mint Vevő /továbbiakban „**Vevő**”/

(Vevő és Eladó a továbbiakban együttesen: „**Felek**”) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1. Felek rögzítik, hogy **Eladó 210/828 hányad arányú tulajdoni illetőséggel rendelkezik a Budapest, II. kerület, belterület 11510/19/A/8 helyrajzi számon felvett belterületi, természetben 1020 Budapest Szilágyi Erzsébet fasor 89. „felülvizsgálat alatt” alatt található, összesen 207 m² alapterületű, „egyéb helyiség” megnevezésű padlás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 315/1000 tulajdoni illetőséggel együtt, (továbbiakban: „**Ingatlan**”).**

1.1. Felek megállapítják, hogy 144089/2022.08.22. széljegyszámon Hewy Fövenyessy Réka Judit javára tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem került rávezetésre tárgyi ingatlan Magyar Judit 106/828-ad tulajdoni hányadára (utalás tulajdoni lap II/18). Hewy Fövenyessy Réka Judit kijelenti, hogy 2022.08.26.-án a széljegyzés alapjául szolgáló ingatlan adásvételi szerződést közös megegyezéssel felbontották és kérték az illetékes Földhivataltól az eljárás megszüntetését és az eredeti állapot helyreállítását. Eladók kijelentik, jelen szerződés megkötéséig sem ők, sem közeli hozzátartozójuk nem kötött új szerződést a széljegyzés alapjául szolgáló ingatlanok vonatkozásában. Felek megállapodnak, hogy Eladók kötelesek legkésőbb 2022. szeptember 30-ig átadni Vevőnek, illetve okiratszerkesztő ügyvédnek a tárgyi széljegy elintézését igazoló dokumentumokat. Amennyiben Eladók fenti kötelezettségüknek határidőre nem tesznek eleget, úgy Vevő jogosult a szerződéstől való egyoldalú elállásra a foglaló következményeinek alkalmazása nélkül, azaz Eladók, illetve letéteményes ügyvéd kötelesek a foglaló összegét egyszeresen visszafizetni Vevőnek.

1.2. Eladó kijelenti, hogy tárgyi ingatlan használatában megosztott közös tulajdonú ingatlan, amely okán a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Eladó kötelezettsége, hogy az elővásárlási jog jogosultjait felhívja elővásárlási joga gyakorlására jelen adásvételi szerződés megkötésével. Eladó jelen szerződés aláírásával megbízza és meghatalmazza eljáró ügyvédet, dr. Mónus Noémit (dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda, 1062 Budapest, Andrássy út 54. KASZ: 36065675) az elővásárlási jog jogosultjának nevében történő kiértékelésével. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

1.3. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintették, az ingatlan műszaki állapotát ismerik. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési szándékuk kizárólag az 11510/19/A/6 hrsz ingatlan 14/16-od tulajdoni illetőségére és az afelett található jelen ingatlan adásvétel tárgyát képező, 11510/19/A/8 hrsz padlás közös tulajdonú ingatlan 210/828-ad tulajdoni illetőségére együttesen, mint dologösszességre terjed ki. Ekként a két szerződés osztja egymás jogi sorsát, és valamely ingatlanra vonatkozó meghiusulási ok, a másik ingatlan vonatkozásában is megszünteti az adásvételi szerződést, illetve a Vevők jogosultak a másik szerződéstől elállni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül.

1.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát sikeresen gyakorolja, akkor az adásvétel, változatlan tartalommal vele szemben válik hatályossá. Eladó, illetve letéteményes ügyvéd az erről szóló döntésről történő értesítést követő 3 napon belül kötelesek a Vevő által nekik addig megfizetett vételár összegét Vevő részére egyösszegben visszafizetni.

2. Jelen adásvételi szerződéssel Eladó eladja, Vevő pedig megismert, és megtekintett állapotban **megvásárolja az Ingatlan egészéhez viszonyított mindösszesen 210/828 hányad arányú tulajdoni illetőségét** (hivatkozás a tulajdoni lap II/14. pontjára) a 3. pontban rögzített vételár ellenében.

3. Az egész ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát a Felek **11.000.000.- Forintban**, azaz tizenegymillió Forint összegben állapítják meg. A vételárát a Vevő az alábbiak szerint köteles teljesíteni:


Horváth Ádám Zsolt
Eladó


Janakakiszt Dimitrioszné
Vevő


Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda
1062 Budapest, Andrássy út 54. I./1.
dr. Mónus Noémi ügyvéd

3.1. Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél (dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda, eljáró ügyvéd: dr. Mónus Noémi, Iroda: 1062 Budapest, Andrássy út 54.) Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Irodának az [REDACTED] számú letéti számláján ügyvédi letétbe helyez **1.100.000.- Ft**-ot, azaz egymillió egyszázezer forintot **foglaló jogcímen**. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi intézményével tisztában vannak, ekként tudomásul veszik, hogy a teljesítés megfiúslulásiért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Felek megállapodnak, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő 5 munkanapon belül letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett foglalót Eladó [REDACTED] vezetett [REDACTED] bankszámlájára átutalja, amely összeg a vételárba beleszámít.

3.2. A Vevő a fennmaradó **9.900.000.- Ft** azaz kilencmillió-kilencszázezer forint vételárhátralék megfizetésére az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő **10 munkanapon belül** köteles átutalás útján Eladó [REDACTED] vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára történő utalás útján teljesíteni. Vevő köteles a teljesítéssel elől járni.

3.3. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő köteles a késedelem idejére a Ptk. 6:48.§-ban meghatározott törvényes mértékű késedelmi kamatot fizetni a teljesítésig.

4. Felek megállapodnak, hogy Eladó az **Ingatlan birtokát a teljes vételár Vevő általi megfizetésével egyidejűleg**, tiszta és megtekintett állapotban ruházza át Vevő részére az Ingatlan kulcsaival és az Ingatlanra vonatkozó valamennyi dokumentummal együtt. Eladó köteles a birtokba adáskor bemutatni azokat az igazolásokat, miszerint az ingatlan vonatkozásában közmű- és közös költség tartozása nincs. Ha Eladó a birtokátruházással késedelembe esik, a késedelem idejére késedelmi kötbért kötelesek egyetemlegesen megfizetni Vevőnek a birtokátruházásig, amelynek napi összege 10.000 Ft/nap.

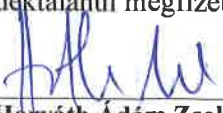
4.1. Az Eladó köteles a birtokátruházás időpontjáig az Ingatlan Vevők által megvizsgált állapotát megőrizni. A birtokbalépés napjától kezdődően az Ingatlan terheit, költségeit és a kárveszélyt a Vevő viseli. Felek a birtokbalépés napján leolvassák a közüzemi mérőberendezéseket, és azokat jegyzőkönyvben rögzítik. A birtokbalépés napjáig esedékes közüzemi díjakat az Eladó, az azt követően felmerülő közüzemi díjakat a Vevő fizeti meg. A Vevő a birtok átruházását követően haladéktalanul, de legfeljebb 15 (tizenöt) napon belül köteles a közüzemi mérőberendezéseket a saját nevükre átíratni.

5. Eladó Vevőnek az Ingatlan összesen 210/828 hányad arányú tulajdoni illetőségére, vétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a vételár teljes kifizetésével egyidőben, külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg. Azonban Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot tartalmazó okiratot dr. Mónus Noémi Ügyvédi Irodánál, (eljáró ügyvéd: Dr. Mónus Noémi ügyvéd, Iroda: 1062 Budapest, Andrássy út 54. I.1.) 4 darab eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi azzal az utasítással, hogy

- a.) a letett Bejegyzési Engedélyek a letétből nem vehetők vissza.
- b.) Dr. Mónus Noémi ügyvéd jogosult és köteles a letétbe vett bejegyzési engedélyt 3 munkanapon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, amennyiben az ingatlan teljes Vételára a jelen szerződés szerint írásban igazoltan kiegyenlítésre került.
- c.) a letett Bejegyzési Engedélyeket a Letéteményes azt követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles az Eladó, mint letevő részére visszaadni, ha fenti b.) pontban írt feltételek bármelyike legkésőbb a fizetési határidőt követő 15 napon belül nem teljesül és bármelyik fél elállt a jelen szerződéstől.

Letéteményes a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul kijelenti és elismeri, hogy a Bejegyzési Engedélyeket 4 (négy) eredeti példányban letétbe vette és a letétet a jelen pontban foglaltaknak megfelelően vállalja kezelni („**Letéti Igazolás**”).

6. Az ügyvédi letétbe helyezett hozzájáruló nyilatkozatokat eljáró ügyvéd akkor nyújtja be a Földhivatalhoz, amikor Vevő az Eladó számára a 3.2. pontban meghatározott utolsó vételárrészt maradéktalanul megfizeti, és ezt alátámasztandó:


Horváth Ádám Zsolt
 Eladó


Janakakis Dimitriosz
 Vevő


dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda
 1062 Budapest, Andrássy út 54. I./1.
dr. Mónus Noémi ügyvéd

-Vevők elektronikusan vagy papíralapon megküldik mind az Eladónak és az okiratszerkesztő ügyvédnek azon pénzügyi igazolásokat, hogy az ingatlan teljes vételára megfizetésre került vagy,
-az Eladó elektronikusan, vagy papír alapon nyilatkozik, hogy az ingatlan vételára teljes egészében megfizetésre került.

7. Az előző pontban vállalt értesítési kötelezettség teljesítése céljából Felek és okiratszerkesztő ügyvéd az alábbi elektronikus címeket adják meg, mint amelyek a kapcsolattartás során üzenetek küldésére és fogadására szolgálnak:

1. sz. Eladó: [REDACTED], 2. sz. Eladó: [REDACTED]
Vevő: [REDACTED]
Okiratszerkesztő ügyvéd: [REDACTED]

8. Felek kérik, hogy a Budapest, II. kerület, belterület 11510/19/A/8 helyrajzi számon felvett belterületi, természetben 1020 Budapest Szilágyi Erzsébet fasor 89. „felülvizsgálat alatt” alatt található, ingatlan összesen 210/828 hányad tulajdoni illetősége (hivatkozás a tulajdoni lap II./14 pontjára) tekintetében a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján az illetékes Ingatlanügyi hatóság tartsa függőben az Eladó tulajdonjog bejegyzési engedélye Ingatlanügyi Hatósághoz történő benyújtásáig, de legfeljebb jelen okirat Ingatlanügyi Hatósághoz történő benyújtásától számított 6 hónapig.

9. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan - az 1. pontban rögzítetteken kívül - per- teher és igénymentes. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy nincs olyan, az ingatlan nyilvántartáson kívüli 3. személy, akinek joga, vagy jogos érdeke Vevő tulajdonszerzését kizárná vagy korlátozná, valamint a birtokbavételének zavartalanságát, továbbá, hogy az Ingatlant adó- vagy egyéb köztartozás nem terhelik.

10. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanba jelenleg akár ideiglenesen akár állandó jelleggel bejelentkezett személyek, illetve gazdasági társaságok a birtokátruházás napjáig az Ingatlanból kijelentkeznek.

11. A jelen szerződés ingatlanügyi hatósági, adóhivatali bemutatását, valamint beleértve a vagyonszerzési és eljárási illetéket is a Vevő viseli.

12. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben rögzített energetikai tanúsítvány Vevő részére történő átadása a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában nem kötelező, tekintettel arra, hogy a padlás fűtési rendszerrel nem rendelkezik, így a rendelet alkalmazási körén kívül esik.

13. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, továbbá valamennyien akként nyilatkoznak, hogy nagykorú állampolgárok, ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.

14. Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban jogi képviselőjük ellátásával Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Irodát, eljáró ügyvéd dr. Mónus Noémi (Iroda: 1062 Budapest Andrássy út 54. I./1.) bízák meg, illetve hatalmazzák meg. Jelen szerződés ellenjegyzésével dr. Mónus Noémi ügyvéd a meghatalmazást, illetve megbízást elfogadom.



Horváth Ádám Zsolt
Eladó



Janakakiszt Dimitrioszné
Vevő



Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda
1062 Budapest, Andrássy út 54. I./1.
dr. Mónus Noémi ügyvéd

15. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak és letéti szerződésnek is minősül. A jelen szerződésben foglaltakon túl a Felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltattak egyéb tényekkel. Jelen szerződés a Felek igazolványainak a fénymásolata, a tulajdoni lap másolat, mint okiratok alapján készült. Egyéb okirat ügyvéd részére bemutatásra nem került. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában Felek megértették, és tudomásul vették. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokkal kapcsolatban teljeskörű felvilágosítást adott. Jelen adásvételi szerződést a felek elolvasást követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá és egy-egy darab eredeti példányt átvettek.
16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény – továbbiakban „Pmt.”- alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá – szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Budapest, 2022. szeptember 06.



Horváth Ádám Zsolt
Eladó



Janakakis Dimitrioszné
Vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2022. szeptember 06.



Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda
Dr. Mónus Noémi ügyvéd
Iroda: 1062 Budapest, Andrássy út 54. I/1
KASZ:36065675

Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda
1062 Budapest, Andrássy út 54. I/1.
dr. Mónus Noémi ügyvéd